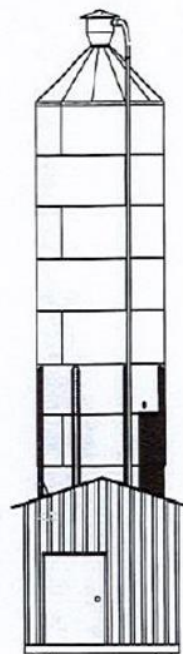


Plan: ÄDP 201 - Kyrkbyn
Planförfarande: Standard
Dnr: EDP 2016.0436
Datum: 2017-09-19
Handläggare: Adam Nyström



PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

ÄDP 201 Kyrkbyn Tierps kommun

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR

Del av fastigheten Kyrkbyn 2:1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING	3
2. INLEDNING	3
2.1. Planens syfte och huvuddrag	3
2.2. Läsanvisning	4
2.3. Planprocessen för denna detaljplan	4
2.4. Bedömning av miljöpåverkan	5
2.5. Tidigare ställningstaganden	5
3. PLANDATA	6
3.1. Geografiskt läge	6
3.2. Areal	6
3.3. Markägoförhållanden	7
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
4.1. Statliga intressen/Riksintressen	7
4.2. Natur, kultur och rekreation	7
4.3. Miljö, hälsa och risk	7
4.4. Trafik	8
4.5. Nollalternativ	9
5. PLANÄNDRINGENS INNEHÅLL	9
5.1. Användning av kvartersmark	9
5.2. Egenskapsbestämmelser	10
6. PLANENS GENOMFÖRANDE	10
6.1. Organisatoriska frågor	10
6.2. Ekonomiska frågor	10
6.3. Genomförandetid	10
7. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	11
8. MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN	11

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

1. SAMMANFATTNING

Den 14 mars 2016 inkom en ansökan om ändring av detaljplan för del av fastigheten Kyrkbyn 2:1, från Tierps kommunfastigheter AB (TKAB). I ansökan framgår att sökande önskar att kommunen i en planprocess skall pröva lämpligheten för anläggandet av en mindre biobaserad värmeanläggning i anslutning till Kyrkskolan, med huvudsaklig funktion att kunna värma skolans lokaler, men även delar av kringliggande bostadsbebyggelse.

Utskottet samhällsbyggnad beslutade 2016-05-17 § 56 att ge Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att påbörja en utredning av ändring av detaljplan för del av fastigheten Kyrkbyn 2:1.

Planändringen innebär att ett ES-område (teknisk anläggning och skola) om ca 355m² tillkommer inom del av fastigheten Kyrkbyn 2:1, vilken inom byggnadsplan D201 regleras som A (allmänt ändamål) och nyttjas som skolgård/gräsyta. Syftet med ändringen är att kunna förse skolan och tre intilliggande hyresfastigheter med en biobaserad värmeanläggning. Planändringen bedöms vara av begränsad omfattning och ligger i linje med kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030), därmed har kommunen beslutat att bedriva planarbetet enligt standardförfarande.

2017-04-25 § 54 godkände Samhällsbyggnadsutskottet samrådsförslaget och detta ställdes ut för samråd under våren 2017. Under samrådet skickade kommunen ut blanketter för godkännande om att få bedriva planändringen som ett begränsat planförfarande, till berörda sakägare. Då flertalet negativa svar inkom kommer planarbetet för ÄDP201 fortsatt att bedrivas efter standardförfarande. Det vill säga att förslaget till planändring ställs ut för granskning innan ett eventuellt antagande är möjligt.

I samband med granskning genomfördes vissa justeringar av planförslaget, då främst tillkomsten av bestämmelse om byggnadshöjd inom "ES-området" samt en förskjutning av den föreslagna platsen, från skolbyggnaden mot idrottshallen. Granskning hölls mellan 2017-07-04 och 2017-08-09. Efter granskning har endast mindre justeringar av planförslaget genomförts.

2. INLEDNING

2.1. Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att pröva lämpligheten att tillåta biobaserad värmeanläggning i anslutning till Kyrkskolan i Kyrkbyn, Tierps kommun.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande plan:

- Användningsbestämmelserna E (teknisk anläggning) samt S (skola) tillkommer i anslutning till Kyrkskolan, inom område som i gällande byggnadsplan D201 regleras som A (allmänt ändamål).

2.2. Läsanvisning

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark- och vattenområden inom kommunen. Planens bestämmelser utgör ramarna för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden. Denna samrådshandling är ett förslag på en ändring av byggnadsplan D201 för Kyrkbyn. Planområdet omfattar fastigheten Kyrkbyn 2:1. Markanvändningen inom området regleras i dagsläget av byggnadsplan D201 som fastställdes den 14 januari 1959.

Plankartan

Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och den handling som främst utgör grunden för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivning

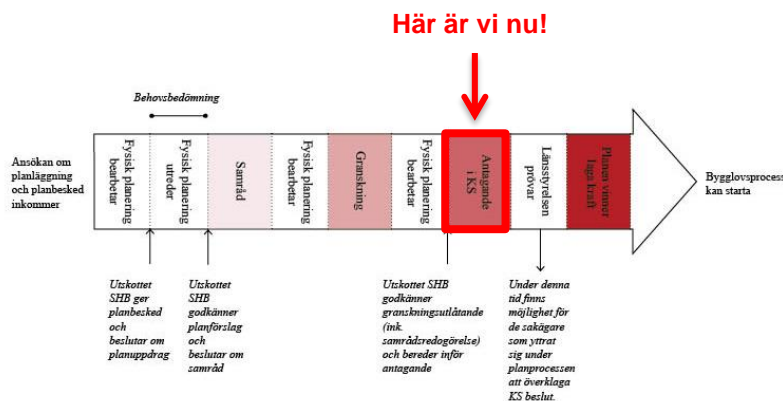
Planbeskrivningens syfte är att beskriva platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Planbeskrivningen skall även verka som ett stöd i tolkandet av plankartan samt förtydliga vilka konsekvenser och eventuell påverkan som planens genomförande innebär. Beskrivningens genomförandedel har som funktion att förenkla och säkerställa planens genomförande. Denna del tillämpas som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan berörda parter m.m. efter det att planen har vunnit laga kraft.

2.3. Planprocessen för denna detaljplan

Utskottet för samhällsbyggnad gav 2016-05-17 § 45 Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att påbörja en planutredning för ändring av byggnadsplan D201 för del av fastigheten Kyrkbyn 2:1. Då föreslagen ändring (tillkomst av användningsbestämmelserna E samt S) bedöms som mycket begränsad och de förändringar planförslaget möjliggör för inte bedöms vara av sådan omfattning och typ som är av intresse för allmänheten, kommer planarbetet att bedrivas efter ett standardförfarande.

PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING

- standardförfarande i Tierps kommun



Figur 1: Planprocessen för ett standardförfarande i Tierps kommun. Planförslaget är just nu i granskningsskedet.

2.4. Bedömning av miljöpåverkan

Avvägning mot miljöbalken

Planförslaget strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap. 6 §.

Behovsbedömning

För att avgöra detaljplanens möjliga miljöpåverkan kan en behovsbedömning genomföras. En behovsbedömning har som syfte att bestämma om planens möjliga miljöpåverkan är av sådan grad så att frågan måste utredas vidare. Om så är fallet, genomförs en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. I det aktuella fallet innebär planarbetet en mindre planändring och arbetet kommer att bedrivas enligt standardförfarande. Kommunen gör bedömningen att en särskild behovsbedömning inte är nödvändig för att konstatera att planändringen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 11§, med hänsyn till planändringens begränsade omfattning och typ. Länsstyrelsen låter i sitt samrådsyttrande meddela att man gjort bedömningen att planändringen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken (MB).

2.5. Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planändringen bedöms inte strida mot kommunens översiktsplan (ÖP 2010-2030).

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns tillgängligt inom planområdet.

Fjärrvärme

Syftet bakom ansökan till planändring är att få möjligheten att upprätta en biobaserad värmeanläggning för uppvärmning av Kyrkskolan. Samma sorts anläggning används idag på flera av kommunens skolor. Utöver uppvärmning av Kyrkskolan är avsikten även att kunna förse delar av kringliggande bostadsbebyggelse med fjärrvärme.

Den typ av biobaserad värmeanläggning som är aktuell för kommunen i detta fall har en bredd på ca 4 meter och en längd av ca 12 meter (förvaringssilo inkluderad). I plankartan ges ES-området en bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd på 8 meter, vilket är samma byggnadshöjd som gäller för de intilliggande skolbyggnaderna som regleras i Dp 201. Höjden på pannbyggnaden uppskattas till ca 4-5 meter och höjden på tillhörande silo till ca 12 meter. Eftersom att silon inte klassas som en byggnad och inte är en bygglovspliktig åtgärd är det i det här fallet endast pannbyggnaden som regleras av bestämmelsen om högsta tillåtna byggnadshöjd. Planområdet ligger inom försvarets samrådsområde för höga objekt och remiss ska därmed skickas till försvarsmakten i samband med bygglovsansökan.

Genom planändringen avsätts ett ca 355m² stort område för E (teknisk anläggning) samt S (skola), denna yta är mer än tillräcklig för att inrymma anläggningen.

Gällande byggnadsplan

Markanvändningen inom planområdet regleras av byggnadsplan D201 som fastställdes 1959. Den del av Kyrkbyn 2:1 som berörs av aktuell planändring regleras i D201 som A (område för allmänt ändamål).

Planprogram

Ett planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

3. PLANDATA

3.1. Geografiskt läge

Planområdet är beläget i Kyrkbyn ca 3,5 km söder om Tierps köping. Planområdet utgörs av del av Kyrkbyn 2:1, på vilken Kyrkskolan är belägen. På kartbilden nedan redovisas föreslaget läge för fjärrvärmeanläggningen med en stjärna.



Figur 2: Röd stjärna visar föreslagen placering av värmeanläggning i anslutning till Kyrkskolan. Svarta kryss visar byggnader som anläggningen avser att värma, vilket innefattar Kyrkskolans lokaler, samt Tierpsbyggens hyresfastigheter på Backbrovägen 1, 2, 4 och 5.

3.2. Areal

Området som berörs av planändringen omfattar en yta av ca 355 m².

3.3 Markägoförhållanden

Fastigheten Kyrkbyn 2:1 ägs av Tierps kommun.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

4.1. Statliga intressen/Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresseområde för kulturmiljö (Tierpsläätten) samt inom influensområde för luftrum. Utifrån planändringens begränsade omfattning gör kommunen bedömningen att föreslagen planändring inte påverkar statliga intressen på något negativt vis.

4.2. Natur, kultur och rekreation

Natur

Planområdet återfinns inom område som berörs av naturvårdsprogram med klass 3 höga naturvärden. Enligt Kommunekologen innebär planändringen ingen negativ påverkan för naturvårdsprogrammet. Planändringen bedöms inte heller inkräkta på något område med höga naturvärden eller potential att utveckla höga naturvärden då den yta som föreslås förses med E- och S-område idag utgörs av kortklippt gräsyta.

Friytor, landskap och vegetation

Det 355 m² stora området som föreslås förses med ES (teknisk anläggning och skola) utgörs idag av gräsyta i anslutning till Kyrkskolan. Planändringen innebär alltså en potentiell minskning av skolgårdsyta med 355 m². Det är dock inte troligt att hela denna yta kommer att krävas för att inrymma värmeanläggningen och genom användningsbestämmelsen S (skola) kan den yta som inte krävs fortsatt användas för skoländamål. Utifrån skolgårdens kvarvarande yta och antalet skolelever (ca 200) och förskoleelever (2 avdelningar) bedöms minskningen av skolgårdsytan dock som försumbar.

Kulturmiljö

Planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljö "Tierpsläätten". Med hänsyn till planändringens begränsade omfattning och då eventuell byggnation av värmeanläggningen sker i anslutning till befintlig bebyggelse bedöms planändringen inte påverka riksintresset för kulturmiljö.

4.3. Miljö, hälsa och risk

Markföroreningar

Det finns ingen känd markförorening inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Planområdets markbeskaffenhet utgörs främst av glacial lera.

Dagvatten

Planändringen bedöms inte påverka dagvattensituationen i området.

Vattenskyddsområde

Planområdet återfinns inom yttre vattenskyddsområde för grundvattentäkten Arvidsbo enligt Länsstyrelsens förordande från 1998. Länsstyrelsens upprättade vattenskyddsföreskrifter gäller inom planområdet. Vattenskyddsföreskrifterna har som syfte att skydda allmänna vattentäkter från föroreningar och minskning av grundvatten. Se Länsstyrelsens vattenskyddsföreskrifter för vad som gäller för verksamheter inom yttre vattenskyddsområde.

Miljöpåverkan

Miljöanmälan kan komma att krävas vid byggnation av värmeanläggningen. Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd söks och att anläggning uppfyller kommunens krav, för att undvika störningar för omgivning, påverkan på miljö eller andra risker i anslutning till anläggningen. Vidare skall en brandskyddsdokumentation tas fram i ett framtida bygglovsskede.

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) är planområdet klassat som hög- till normalriskområde för radon.

I enlighet med översiktsplanen bör därför radonmätning göras inför slutbesked vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

4.4. Trafik

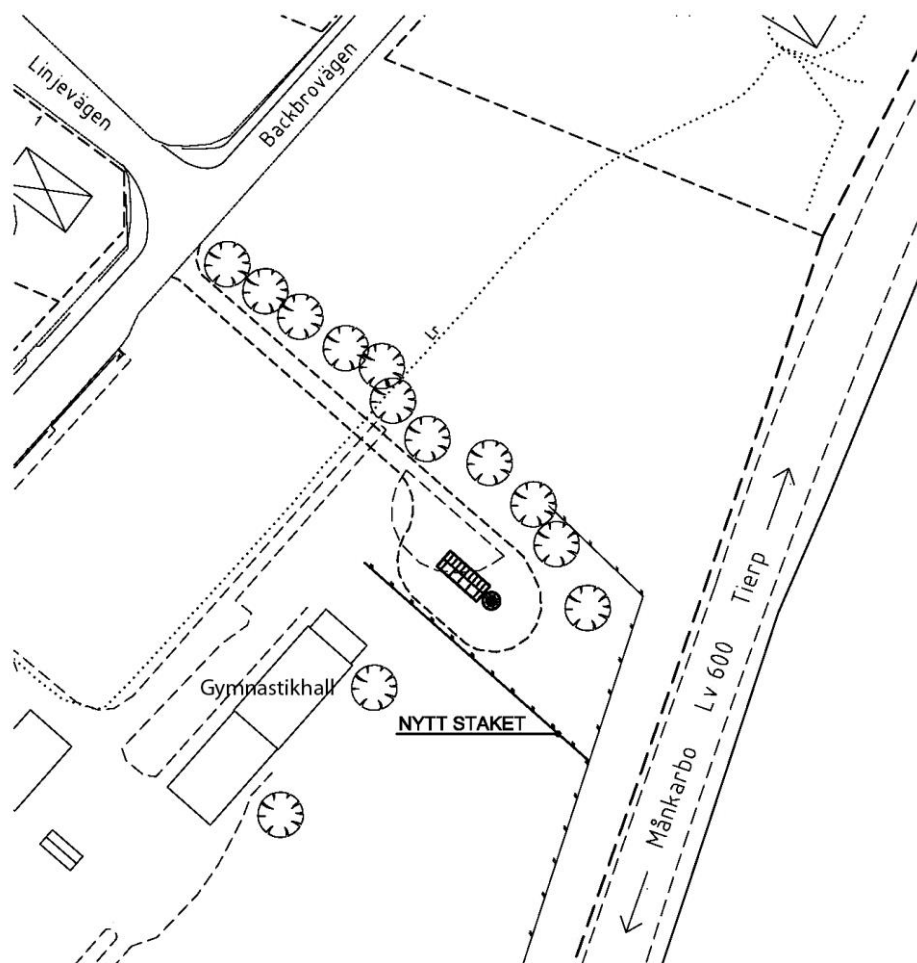
Trafiksituationen

Öster om planområdet löper väg 600. Väster om planområdet återfinns Backbrovägen.

Planförslagets påverkan på trafik

Planförslaget innebär att en biobaserad värmeanläggning kan uppföras inom skolområdet. Biobränslet kommer att transporteras till anläggningen via Backbrovägen och sedan anordnas transport till anläggningen inom fastigheten. Antalet transporter för att upprätthålla driften av anläggningen på en nivå som garanterar skolans uppvärmning beräknas uppgå till 8 till 10 per år. Utifrån det begränsade antalet transporter till följd av anläggningen bedöms planändringen inte påverka Kyrkbyns vägnät eller den omgivande trafiksituationen på något märkbart vis.

Från Backbrovägen kommer transport behöva lösas inom den egna fastigheten. Förslagsvis anläggs transportväg från Backbrovägen i linje med skolgårdsgränsen, för att undvika fragmentering av skolgården och skapa en tydligt avgränsad tillfart som enkelt kan stängslas av (se illustrationsbild nedan).



Figur 3: Illustrationen visar föreslagen utformning av tillfartsväg och vändplan för transport till och från anläggningen. Vidare föreslås ett staket som avskärmar anläggningen från den intilliggande skolgården som en säkerhetsåtgärd.

4.5. Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att den biobaserade värmeanläggningen vars syfte är att tjäna Kyrkskolan samt kringliggande bostäder med värme inte kan byggas.

5. PLANÄNDRINGENS INNEHÅLL

5.1. Användning av kvartersmark

E

Teknisk anläggning, värmepanna

Bestämmelsen innebär att fjärrvärmearrättning får uppföras inom det område som berörs av bestämmelsen.

S

Skola

Skola, förskola och andra typer av likställda verksamheter.

5.2. Egenskapsbestämmelser

8,0

Högsta byggnadshöjd i meter

Högsta tillåtna byggnadshöjd angivet i meter.

6. PLANENS GENOMFÖRANDE

6.1. Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att detaljplanen genomförs. I aktuellt fall är kommunen tillsammans med det kommunalägda bolaget Tierps Kommunfastigheter AB ansvariga för planens genomförande.

Tidplan

Granskning.....juli & augusti 2017

Antagande KS.....oktober 2017

Laga kraft.....november 2017

6.2. Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ekonomisk ersättning för planlägningsarbetet regleras genom ett särskilt planavtal upprättat mellan kommunen och sökande till planändringen.

6.3. Genomförandetid

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att förverkligas. Under genomförandetiden får planen i regel inte ändras, upphävas eller ersättas mot berörda fastighetsägares vilja. Undantag får göras om en förändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsbestämmelser (Plan- och Bygglagen 4 kap §39). Om planen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför (PBL 14 kap 9§). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla till dess att planen ändras, upphävas eller ersätts. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från och med den dag då planen vinner lagakraft.

7. FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av Lantmäterimyndigheten. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Avstyckning/servitut

Detaljplanen innebär att en framtida avstyckning av hela planområdet är möjlig. Vid en framtida avstyckning kan servitut för utfart behöva bildas.

8. MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN

- Adam Nyström, Kommunarkitekt
- Kenneth Ottosson, Plantekniker
- Patrich Vikström, Planhandläggare

.....
Adam Nyström – Kommunarkitekt

.....
Kenneth Ottosson – Plantekniker

.....
Patrich Vikström – Planhandläggare

Samhällsbyggnadsenheten
2017-09-19